

株式会社オフィスビル総合研究所

本田広昭

バブル崩壊後、痛みを伴う構造改革が進み、そのなかから新しい価値観やビジネスが誕生した。一方で、欧米から無条件に取り入れてきた仕組みや技術の再検証が行われるようになり、日本人が忘れてきた日本の「情緒」「文化」「知恵」「感性」を見直す動きもある。

グローバルスタンダードに向けて大改革を進めてきた時代から、これからは「グローバル（グローバル+ローカル）スタンダード」あるいは「ジャパンスターダード」を構築する時代に差し掛かっているのではないだろうか。

オフィスビル事業においても日本特有の商慣習は排除され、いわゆる「グローバルスタンダード」な評価手法や評価基準、管理運営手法が浸透しつつある。また、不動産証券化の拡大が市場の透明化と活性化をもたらしたことも事実である。

しかし、一方で、投資家主導のビルづくりや管理運営が必ずしも美しい都市や豊かなオフィス空間と結びつかないのではないかという疑問も提起されている。

50年、100年と人々の営みを支える建築物を考えるうえで、「理想」「美」「文化」「感性」「見識」といった、数値では図りきれないものが重要な要素ではないか。キャッシュフローだけですべてを判断するやり方に対して、「NO」と言いたい。

新しいアプローチを探るひとつのヒントとしては、日本社会の培ってきた知恵や価値観をもう一度見つめ直し、そのなかから役立つものを再編集していくというやり方がある。日本古来の知恵や慣習は日本の風土や社会のなかで、長年かけて形作られてきたものであり、日本の文化なのである。

たとえば、日本の四季を感じられる空間、日本の意思決定システム、信頼関係を前提とした契約やゼネコンの責任施工方式など、グローバル化のなかで否定されてきた仕組みをもう一度見直し、よい部分は残し、悪しき部分は改善して次の日本社会にふさわしいニュースタンダードを構築していくことはできないものだろうか。こうした視点を含めて、ビルの企画・設計・施工・管理運営、そして使い方を再構築していく必要がある。